

Verkündet am 5. Dezember 1962
[redacted], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2233 054

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Firma A [redacted]-Stahl-B [redacted] & Co. in K [redacted]-L [redacted],
Li [redacted]straße [redacted], vertreten durch ihre persönlich haften-
den Gesellschafter

1. Kaufmann Jean B [redacted] in M [redacted] (Ma [redacted]),
Avenue des [redacted] P [redacted],
 2. Kaufmann Henry Pr [redacted] in Pa [redacted] [redacted], Rue M [redacted] D [redacted],
- Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

gegen

die Firma S [redacted]-Ma [redacted] Aktiengesellschaft in L [redacted]
a.d. P [redacted], vertreten durch ihren Vorstand, die Direk-
toren Otto K. F [redacted] in H [redacted], Karlfritz Pe [redacted]
in I [redacted] a.d. P [redacted] und Dipl.-Ing. Hellmuth C. R [redacted]
in Po [redacted] a.R [redacted],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 5. Dezember 1962 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom
10. Februar 1961 wird auf Kosten der Klägerin
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 11. Februar 1949 vermietete die Klägerin ihr in Po●, K●●●●straße ●/● gelegenes Fabrikgrundstück an die Beklagte. In § 7 des Vertrages, der auf Grund eines zwischen den Parteien abgeschlossenen Vergleichs bis zum 31. Dezember 1959 lief, war bestimmt:

"Die öffentlichen Abgaben und Lasten der Mietgrundstücke sind von dem Vermieter zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, künftige Erhöhung der Grundsteuer von dem Mieter erstattet zu verlangen."

Bei Abschluß des Vertrages betrug die Grundsteuer jährlich 8278 DM. Die Grundsteuer wurde mit Wirkung vom 1. Januar 1948 nachträglich rückwirkend herabgesetzt. Sie betrug im Steuerjahr 1949 (1. April 1949 bis 31. März 1950) 3113,20 DM. In den folgenden Jahren wurde die Grundsteuer erhöht, ohne aber den Betrag von 8278 DM jährlich zu erreichen, obwohl die Gemeinde Po● ab 1. Januar 1954 den Hebesatz von 200 % des Meßbetrages auf 240 % erhöht hatte.

Die Klägerin ist der Ansicht, daß die Beklagte durch den Vertrag verpflichtet sei, ihr die erhöhte, d.h. über den Betrag von 3113,20 DM jährlich hinausgehende, Grundsteuer zu erstatten, die sie für die gesamte Zeit auf 12 596,02 DM errechnet hat. Sie hat mit der Klage Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen verlangt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht legt entscheidendes Gewicht darauf, daß die Parteien der Mietzinsvereinbarung das Gutachten des Architekten N. vom 22. Januar 1949 über die preisrechtlich zulässige "Pacht" zugrunde gelegt haben, in dem bei der Ermittlung des Reinertrags von dem Sachverständigen unter der Überschrift "laufende Abgaben" auch die Grundsteuer mit dem bezifferten Betrage von 8278 DM berücksichtigt worden war. Dem Umstand, daß die Parteien nicht den vom Sachverständigen als "notwendige" Miete ermittelten Betrag von 48 000 DM jährlich, sondern 20 % mehr, nämlich 57 600 DM, als Miete vereinbart haben, kommt nach Ansicht des Berufungsgerichts deshalb keine Bedeutung zu, weil die Mietpreisstellen damals die Mietbildung im Rahmen einer zunächst eigenverantwortlichen Berechnung mit gewissen Zuschlägen bis zu 20 % zugelassen und überdies die Gepflogenheit gehabt hätten, nur dann tätig zu werden, wenn sie von den Mietparteien angerufen wurden oder sich sonst ein Anlaß zur Freisprüfung ergab. Die in § 7 des Mietvertrages getroffene Vereinbarung sei bei dieser Sachlage dahin auszulegen, so meint das Berufungsgericht, daß die Beklagte nur bei einer Erhöhung der Grundsteuer über den Betrag von 8278 DM jährlich hinaus die Unterschiedsbeträge zu erstatten gehabt habe. Die Grundsteuer sei aber während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses unter diesem Betrage geblieben.

2. Diese Erwägungen des Berufungsgerichts enthalten eine mögliche, nicht mit der Vorschrift des § 157 BGB in Widerspruch stehende Auslegung des § 7 des Mietver-



trages der Parteien, die keinen Rechtsirrtum erkennen läßt und daher für den erkennenden Senat selbst dann bindend ist, wenn eine andere Auslegung näher gelegen hätte, wie die Revision darzulegen bemüht ist.

Die von ihr gegen das Berufungsurteil erhobenen Angriffe können ihr nicht zum Erfolge verhelfen.

a) Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß die Parteien das Gutachten N. zur Grundlage für die Berechnung der Höhe des Mietzinses gemacht haben, wird von der Revision nicht mehr in Zweifel gezogen. Das Gutachten N. stellt entscheidend auf den Ertrag ab. Bei der Errechnung des Reinertrags bildeten aber die laufenden Abgaben einen wichtigen Posten, der den Gesamtbetrag der Einkünfte entsprechend verminderte. Wäre die Grundsteuer nur in der damals noch nicht bekannten geringeren Höhe eingesetzt worden, so hätte der Sachverständige nach der Anlage seines Gutachtens zwangsläufig zum Vorschlag eines niedrigeren Mietzinses kommen müssen. Die Klägerin würde daher, das ist offenbar der Gedankengang des Berufungsgerichts, zu einem ihr nicht gebührenden Vorteil gelangen, wenn die Beklagte die Unterschiedsbeträge zwischen der nachträglich herabgesetzten und der später erhöhten Grundsteuer tragen müßte, obgleich die erhöhte Grundsteuer niemals den in der Mietberechnung im Gutachten N. zugrunde gelegten Betrag erreicht hat, und zwar auch nicht in der Zeit, nachdem die Stadt P. den Hebesatz für die Grundsteuer erhöht hatte. Der Revision kann daher nicht zugegeben werden, daß das Berufungsgericht deshalb einen Rechtsfehler begangen habe, weil es zu der Ansicht gelangt ist, die Vertragsbestimmung des § 7 des Mietvertrages sei dahin zu verstehen, daß bei einer Erhöhung der Grund-

steuer nur die über 8278 JM jährlich hinausgehenden Beträge von der Beklagten zu erstatten seien.

b) Es kommt deshalb auch nicht darauf an, ob die Klägerin oder beide Parteien zur Zeit des Abschlusses des Vertrages gewußt haben, daß mit einer rückwirkenden Herabsetzung der Grundsteuer zu rechnen sei. Auch wenn dies der Fall gewesen sein sollte, war das Berufungsgericht nicht gehindert, die Vertragsbestimmung so auszulegen, wie es dies für richtig gehalten hat. Dafür, daß das Berufungsgericht diesen Umstand übersehen hat und seine Außerachtlassung ursächlich für die vom Berufungsgericht gegebene Auslegung gewesen ist, hat die Revision irgendwelche Anhaltspunkte nicht aufzuzeigen vermocht.

c) Ebensowenig liegt ein Rechtsfehler darin, daß das Berufungsgericht nicht allein auf den entgegen der Ansicht der Revision keineswegs eindeutigen Wortlaut der Vertragsbestimmung abgestellt, sondern sich bemüht hat, den wirklichen Sinn zu erforschen, der dieser Vereinbarung nach dem Willen der Parteien zukommen sollte. Hierzu war das Berufungsgericht sogar verpflichtet.

d) Daß von der Klägerin, wie die Revision mittels einer Rüge nach § 139 ZPO geltend macht, alle gesetzlichen Voraussetzungen für die rückwirkende Fortschreibung des Einheitswerts und für die rückwirkende Festsetzung einer geringeren Grundsteuer erfüllt waren, war ersichtlich für die getroffene Entscheidung unerheblich, so daß diese Rüge ebenfalls nicht durchgreifen kann.

e) Fehl geht auch der Gedankengang der Revision, die Parteien hätten, wenn den Erwägungen des Berufungs-

gerichts gefolgt würde, von vornherein einen Mietzins vereinbart, von dem mit Rücksicht auf die von beiden Parteien als sicher angesehene Herabsetzung der Grundsteuer festgestanden habe, daß er überhöht sei. Die Klägerin sei aber keinesfalls bereit gewesen, in eine Herabsetzung der Miete zu willigen. Die Revision übersieht dabei, daß damals noch die Preisstoppbestimmungen galten und allgemein die Ansicht vertreten wurde, daß auch bei einer Vermietung solcher Gegenstände, die 1936 noch nicht vermietet gewesen waren, nur die Miete verlangt werden durfte, die zur Zeit des Erlasses des Preisstoppgesetzes zulässig gewesen wäre. Außerdem war das Grundstück mit aufstehenden Gebäuden vor der Vermietung an die Klägerin bereits an die W[]-Chemie zu einem niedrigeren Mietzins, als ihn die Beklagte zu zahlen hatte, vermietet gewesen. Gerade mit Rücksicht auf diese Umstände war das Gutachten N[] über die Höhe der preisrechtlich nicht zu beanstandenden Miete eingeholt worden. In dem Gutachten hatte der Sachverständige ausdrücklich auf den damals noch bestehenden Preisstopp hingewiesen, und die Parteien hatten eine Miete in der Höhe vereinbart, die der damaligen Auffassung der Preisbehörden Rechnung trug, allerdings die oberste Grenze dessen erreichte, was noch als preisrechtlich zulässig angesehen werden konnte. Stellte sich heraus, daß eine Grundlage für die Bemessung der Höhe der Miete unrichtig und deshalb eine Miete vereinbart war, die nach der damaligen Auffassung der Preisbehörden als überhöht erscheinen mußte, so hatte die Klägerin mit einem Einschreiten der Preisbehörden zu rechnen, falls dieser Sachverhalt zu ihrer Kenntnis kam. Der Vortrag

der Revision, die Klägerin habe zu einem niedrigeren Mietzins nicht vermieten wollen, ist deshalb für die Entscheidung ohne Bedeutung.

f) Der Beweisantrag der Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 16. Januar 1961 Seite 3 f ist von dem Berufungsgericht dahin aufgefaßt worden, die Klägerin habe den Treuhänder Am[REDACTED] und den Rechtsanwalt S[REDACTED], die die Klägerin bei den Vertragsverhandlungen und dem Vertragsschluß vertraten, dafür als Zeugen benannt, daß sie davon ausgegangen seien, unter dem Begriff "Grundsteuer" in § 7 des Mietvertrages sei die gesetzlich geschuldete Grundsteuer und nicht der von dem Sachverständigen N[REDACTED] in seinem Gutachten eingesetzte Betrag von 8278 DM zu verstehen gewesen. Das Berufungsgericht hat die Vernehmung dieser Zeugen abgelehnt, weil der Tatbestand klar liege und die Beweisthemen, zu denen die Zeugen gehört werden sollten, deren Interna beträfen, die nicht zum Ausdruck gelangt seien, wie die vom Berufungsgericht angestellte Prüfung ergeben habe.

Von der Revision wird nicht gerügt, daß das Berufungsgericht den Beweisantrag in seiner Bedeutung verkannt habe. Sie meint jedoch, das Berufungsgericht habe die unter Beweis gestellten Behauptungen der Klägerin nicht als unerheblich ansehen dürfen. Hierin kann ihr indes nicht gefolgt werden. Es kommt nicht darauf an, von welcher Ansicht die Vertreter der Klägerin bei den Vertragsverhandlungen ausgegangen sind, sondern es ist entscheidend, wie die von ihnen abgegebenen Erklärungen, die in dem schriftlichen Ver-

trage ihren Ausdruck gefunden haben, von der Beklagten aufgefaßt werden mußten. In dieser Beziehung hat aber das Berufungsgericht, für die Revision unangreifbar, festgestellt, die Bestimmungen in § 7 des Mietvertrages hätten nach ihrem objektiven Erklärungsinhalt den Sinn gehabt, daß von dem in dem Gutachten N. [REDACTED] eingesetzten Betrag von 8278 DM ausgegangen werden und die Beklagte zur Erstattung von Grundsteuermehrbeträgen nur dann verpflichtet sein sollte, wenn sie diesen Betrag überstiegen; § 7 sei von der Beklagten auch entsprechend verstanden worden. Unter diesen Umständen kommt es nicht darauf an, ob die Vertreter der Klägerin der Vorschrift einen anderen Sinn beigelegt haben, so daß das Berufungsgericht den Beweisantrag mit Recht abgelehnt hat.

Da auch nach der Erhöhung des Hebesatzes die Grundsteuer während der gesamten Laufzeit des Vertrages den Betrag von 8278 DM, der in dem Gutachten N. [REDACTED] eingesetzt ist, nicht überstiegen hat, läßt es angesichts der Auslegung, die das Berufungsgericht dem § 7 des Mietvertrages gegeben hat, keinen Rechtsirrtum erkennen, daß das Berufungsgericht die Beklagte auch nicht zur Zahlung der auf die Erhöhung des Hebesatzes zurückzuführende Grundsteuermehrbeträge für verpflichtet gehalten hat.

Die Revision muß somit zurückgewiesen werden.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus
§ 97 ZPO.

Dr.Haidinger Dr.Gelhaar Artl Dr.Messner Mormann